

Lokator na koszt właściciela

Nieliczni wynajmujący mieszkania podsuwają najemcy umowę najmu okazjonalnego, dzięki której - gdyby okazał się niesolidny - mogliby się go szybko pozbyć.

Czym się to może skończyć, przekonała się nasza czytelniczka z Torunia.

**MAŁGORZATA
KOLIŃSKA- DĄBROWSKA**

Właściciele mieszkań często narzekają na ustawę o ochronie praw lokatorów, bo nadmiernie chroni ich przed eksmisją, gdy zalegają z czynszem lub nie chcą opuścić mieszkania po wygaśnięciu umowy. Tymczasem jest na to prosty sposób. Wspomniana ustawa lokatorska umożliwia zawarcie umowy najmu okazjonalnego, dzięki której można się szybko pozbyć niesolidnego najemcy.

Ryzyko można ograniczyć

- Taka umowa wyłącza część przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Jeśli najemca nie płaci, albo po zakończeniu umowy nie chce się wprowadzić, można się go pozbyć bez konieczności przeprowadzenia postępowania sądowego o eksmisję - wyjaśnia Robert Kuliga, wiceprezes Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”. I dodaje, że nie ma obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego.

Problem w tym, że umowa najmu okazjonalnego jest rzadko stosowana. Dlaczego? Wielu właścicieli, którzy próbują zarobić na wynajmie swojego mieszkania, nie zna przepisów. Ponadto taka umowa musi być zarejestrowana w urzędzie skarbowym, a prawdopodobnie wciąż jest grupa właścicieli, którzy nie chcą się dzielić z fiskusem swoim dochodem. Po trzecie, rynkiem wynajmu rządzą najemcy, a ci unikają tego typu umów. Częściowo wynika to z niewiedzy, a częściowo mogą odstraszać dodatkowe formalności i koszty.

Mała popularność umów najmu okazjonalnego może też świadczyć o tym, że ryzyko związane z wynajmem nie jest wcale tak duże, jak się powszechnie sądzi. Czy oby na pewno?



Dobre złego początki

Nasza czytelniczka z Torunia, pani Karolina kupiła dwa lata temu dwupokojowe mieszkanie za kredyt. Ponieważ swoje oszczędności przeznaczyła na wymagany przez bank wkład własny, nie miała już pieniędzy na gruntowny remont. Postanowiła je zarobić na wynajmie tego lokalu.

W grudniu na jej ogłoszenie odpowiedziało młode małżeństwo z roczną córką. Zawarli zwykłą umowę najmu (wie o niej urząd skarbowy). Dość skrupulatnie spisana, ale nie był to najem okazjonalny. Ludzie, którzy zamieszkali u pani Karoliny, nie składali więc przed notariuszem oświadczenia, że poddają się egzekucji (eksmisji) i zobowiązują do opróżnienia lokalu w określonym terminie.

Najemcy płacili przez rok, a potem przestali. - Kiedy poszłam do swojego mieszkania po pieniądze, okazało się, że zamek w mieszkaniu jest wymieniony, a moja lokatorka jest w zaawansowanej ciąży. Jej męża nie było. Wyjaśniła mi spokojnie, że został aresztowany, a ona nie zapłaci, bo nie ma z czego żyć. Jest bezrobotna i korzysta z pomocy opieki społecznej - opowiada właścicielka. Mimo to natychmiast złożyła najemcom wypowiedzenie. Równocześnie dała się wziąć lokatorce „na litość”. Obiecała ona, że gdy mąż wyjdzie z więzienia w styczniu tego roku, wyprowadzą się. Nie zrobili tego. W czasie kolejnego spotkania dłużniczka poprosiła panią Karolinę, aby ta skierowała do sądu sprawę o eksmisję, bo wtedy zostanie przyznane tej rodzinie mieszkanie socjalne.

Proces ciągnął się pół roku, a najemcy robili wszystko, żeby go przedłużyć. Wreszcie w maju Sąd Rejonowy

w Toruniu wydał wyrok eksmisyjny. Przyznał też najemcom prawo do lokalu socjalnego. Jednak gmina takich lokali nie ma, więc postępowanie eksmisyjne zostało zawieszono.

- Dowiadywałam się w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej, że na lokal czeka się nawet osiem lat - mówi spanikowana właścicielka.

Tylko usiąść i płakać

Na początku roku doszedł jej nowy kłopot, bo straciła pracę. Zaczęła wydawać pieniądze, które miała odłożone na remont. - Musiałam pokrywać ratę kredytu, opłaty za mieszkanie i czynsz za pokój, który najmuje u obcych ludzi, aby mieć gdzie mieszkać. Łącznie wychodziło prawie 2 tys. zł. Nawet teraz, kiedy już pracuję, zarabiam właściwie na te koszty - opowiada nam czytelniczka.

Tymczasem małżeństwo, które zajmuje bezprawnie jej mieszkanie, nadal nie płaci. W lutym mąż lokatorki wyszedł z więzienia, pracuje w szarej strefie. Dostają dodatkowo zasiłki na dzieci.

Pani Karolina jest przerażona, bo w tej sytuacji nie może sprzedać mieszkania, a jeśli tego nie zrobi, zabierze je bank. A wcześniej komornik wejdzie na pensję. Żeby się ratować, pani Karolina złożyła wniosek do wydziału lokalowego w Toruniu o odszkodowanie (zwrot czynszu i opłat) za okres, w którym najemcy zajmują jej mieszkanie bezprawnie (taką możliwość przewiduje kodeks cywilny). Liczy, że może miasto będzie bardziej energicznie szukało dla nich lokalu socjalnego. ●